



# WOHNÜBERBAUUNG TIÈCHESTRASSE

## EIGENTUMSWOHNUNGEN WAIDLIVING UND GENOSSENSCHAFTSWOHNUNGEN ZÜRICH-WIPKINGEN – ZH

Nr. 12055D

**Bauherrschaft**  
HRS Investment AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld

BEP Baugenossenschaft des  
eidgenössischen Personals  
Imfeldstrasse 60  
8037 Zürich

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
Siewerdstrasse 8  
8050 Zürich

**Architekt**  
Buchner Bründler Architekten AG  
Utengasse 19  
4058 Basel

**Landschaftsarchitekt**  
Fontana  
Landschaftsarchitektur GmbH  
Murbacherstrasse 34  
4056 Basel

**Bauingenieur**  
Urech Bärtschi Maurer AG  
Röschibachstrasse 22  
8037 Zürich

**Technische Büros**  
Fassadenplaner Holzbau:  
Makiol Wiederkehr AG  
Industriestrasse 9  
5712 Beinwil am See

**Heizung/Lüftung:**  
Todt, Gmür + Partner AG  
Goldschlägistrasse 16  
8952 Schlieren

**Sanitärplanung/Koordination:**  
Huustechnik Rechberger AG  
Leutschenbachstrasse 45  
8050 Zürich

**Elektroingenieur:**  
HKG Engineering AG  
Im Langacker 20  
5405 Baden

**Bauphysik:**  
Kopitsis Bauphysik AG  
Zentralstrasse 52 A  
5610 Wohlen

**Adresse Eigentumsteil:**  
Tièchestrasse 71 – 77  
8037 Zürich

**Adresse Genossenschaftsteil:**  
Tièchestrasse 51 – 65  
8037 Zürich

**Planung**  
2010 – 2014

**Realisierung**  
2014 – 2017

In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



### LAGE/ GESCHICHTE

Die Tièchestrasse beginnt beim Bucheggplatz, auf der Wasserscheide zwischen dem Limmattal und dem Glattal, nordwestlich des Zentrums von Zürich (ZH). Sie verläuft entlang der Flanke des Käferbergs und steigt zum Hochplateau des Höniggerbergs auf. Die Durchgangsstrasse erschliesst das Stadtspital Waid, den Campus der ETH Zürich auf dem Höniggerberg und das Stadtquartier Affoltern. Sie bildet auch die Grenze zwischen dem

talseitigen Siedlungsgebiet, der Erholungszone des Käferbergwalds und dem Gürtel von Familiengärten, der diesen säumt.

Die Fläche der jetzigen Wohnanlage belegten zuvor zwei- bis dreigeschossige Personalhäuser des Spitals aus den 1950er-Jahren. Die Stadt Zürich gab das 17700 Quadratmeter grosse, steil abfallende Grundstück «Waid» zur Neubebauung im Baurecht frei. Es ist nach Süden orientiert und gewährt eine herrliche Aussicht auf das





Stadtzentrum, den See, den Alpenkranz und das Limmattal. Zwei Drittel der Fläche war dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten, auf dem verbleibenden Drittel war die Erstellung von Wohneigentum realisierbar. Das städtische Bewerbungsverfahren konnten die Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) und die HRS Real Estate AG mit einem gemeinsam entwickelten Projekt für sich entscheiden. Die HRS Real Estate AG war danach auch für die Planung und Ausführung als Totalunternehmerin mit voller Kosten-, Qualitäts- und Termingarantie zuständig. Als Investoren traten die BEP und HRS Investment AG auf.

## KONZEPT/ARCHITEKTUR

Die Überbauung besteht aus zwei langgezogenen vier- bis fünfgeschossigen kompakten Riegeln entlang der Tüschstrasse. Sie sind gegliedert durch grosse Fensteröffnungen, Loggien und ins Gebäude eingeschnittene Dachterrassen. Die Häuser sind in einen Park eingebettet. In den umliegenden Flächen wurde eine Magerwiese angesät. Dadurch entsteht eine Verbindung zu den anderen Grünräumen in der Nachbarschaft. Die beiden Häuser sind dem Verlauf der Höhenlinien folgend zueinander leicht abgedreht, der Abstand zwischen ihnen beträgt rund 60 Meter. Das westliche, leicht höher liegende Gebäude mit Eigentumswohnungen wurde an einer konvexen Krümmung der Tüschstrasse entlang angeordnet. WaidLiving ist 120 Meter lang und enthält 30 Eigentumswohnungen, die sich um vier hangseitig angeordnete Treppenhäuser gruppieren. Die Hauseingänge sind über Brücken erschlossen. Am westlichen Ende des Gebäudes reduziert sich dessen Höhe von vier auf



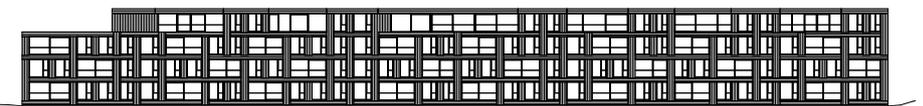
Situationsplan mit WaidLiving (links) und Genossenschaftsteil (rechts)

drei Geschosse. Zentrales räumliches Element der Eigentumswohnungen ist ein zur Hang- und Talseite orientierter Wohn-Ess-Raum. Er ist gegen Norden überhoch ausgebildet. Raumhohe Fenster sorgen für eine gute Tageslichtversorgung. Zur Talseite haben diese Zonen einen direkten Anschluss an die Loggia oder die Terrasse. Die Eigentumswohnungen zeichnen sich aus durch einen gehobenen Ausbaustandard.

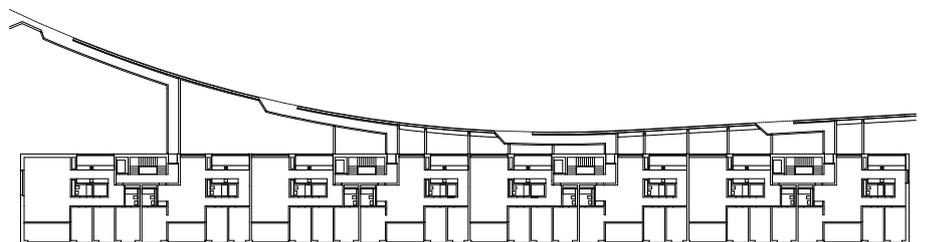
Der östliche Riegel mit den 75 Genossenschaftswohnungen ist 240 Meter lang und in der Höhe dem Verlauf der ansteigenden Tièchestrasse folgend acht Mal abgestuft. An der niedrigsten Stelle besitzen sie nicht fünf sondern lediglich vier Geschosse. Geneigte Rampen führen von der hier in einer konkaven Krümmung verlaufenden Tièchestrasse hinab zu den acht Hauseingängen. Die untere Hangetage dieses Riegels enthält gemeinschaftliche Bereiche wie Hobbyräume, Fahrradabstellplätze und Kinderkrippen sowie eine vorgelagerte, gedeckte, promadenartige Begegnungszone. Die Abstufung des Riegels und horizontale Verschiebungen ermöglichten den Buchner Bründler Architekten die Planung unterschiedlicher Wohntypen. Sämtliche Schlafzimmer sind südseitig orientiert mit Zugang zur durchlaufenden Balkonschicht. Die Mietpreise der Genossenschaftswohnungen sprechen wie auch die Kaufpreise der Eigentumswohnungen in erster Linie ein mittelständisches Zielpublikum an.

**BESONDERHEITEN**

Die acht zusammenhängenden Mehrfamilienhäuser im Genossenschaftsteil bieten eine ausgesprochen grosse Vielfalt. Etwa ein Drittel des Angebotes besteht aus Zwei- und Dreizimmer-Wohnungen, ein weiteres Drittel sind Vier- oder Fünzimmer-Wohnungen. Ergänzend zu diesem breiten Wohnungsmix stehen drei Einzimmer-Wohnungen, ein Gemeinschaftsbad, drei zumietbare Separatzimmer (ohne Küche), ein Gästezimmer, ein



Fassade Süd WaidLiving



2. Obergeschoss WaidLiving



Bistro und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Beide Gebäude besitzen eine identische, dunkel gestrichene, sägerohle Holzfassade. Sie tritt als Geflecht mit vertikalen und horizontalen Elementen in Erscheinung und wirkt leicht. Die Erstellung der Überbauung in Holzbauweise mit einer inneren tragenden Betonstruktur gewährleistet bei einem kompakten Wandaufbau einen hochwertigen Wärmeschutz.

## ENERGIE/NACHHALTIGKEIT

Mit der hochwärmedämmenden Gebäudehülle, der Wärmeversorgung über Erdwärmesonden und Wärmepumpen und der kontrollierten Wohnungslüftung erreichen die Gebäude den Minergie-Standard. Eine vollflächige Photovoltaik-Anlage auf den Dächern deckt den Strombedarf der Wärmepumpen.

## NACHHALTIGKEIT

- hochwärmedämmende Gebäudehülle
- Erdsonden-Wärmepumpe
- kontrollierte Wohnungslüftung
- Photovoltaik-Anlage
- Erreichen des Minergie-Standards



## PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	CHF 64 Mio.
Grundstücksfläche:	17700 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche: (Gebäudegrundfläche)	4076 m <sup>2</sup>
Volumen Gesamt:	75665 m <sup>3</sup>
Eigentumsteil:	24779 m <sup>3</sup>
Genossenschaftsteil:	50886 m <sup>3</sup>
Umgebungsfläche:	13624 m <sup>2</sup>

Geschosse	
Oberirdisch:	4-5
Unterirdisch:	2

Genossenschaftsteil	
1-Zimmer-Wohnungen:	3
2-Zimmer-Wohnungen:	26
3-Zimmer-Wohnungen:	23
4-Zimmer-Wohnungen:	17
5-Zimmer-Wohnungen:	6
Zumietbares Zimmer mit Dusche:	3
Gästezimmer:	1
Bistro (Küche, Dusche/WC):	1
Gemeinschaftsbad:	1
Gemeinschaftsraum:	1
Kindertagesstätte:	1

Parkplätze	
Eigentumsteil:	37
Zusätzlich für Motorräder:	4
Genossenschaftsteil:	33
Zusätzlich für Motorräder:	5
Besucherparkplätze/Mobility/Kita:	12

